

Об утверждении Программы реновации жилищного фонда в Карагандинской области

Решение Карагандинского областного маслихата от 25 июня 2026 года № 412

В соответствии со Строительным Кодексом Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года №736 "Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы" Карагандинский областной маслихат РЕШИЛ:

1. Утвердить Программу реновации жилищного фонда в Карагандинской области (далее - Программа) согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Председатель Карагандинского областного маслихата

Н. Кобжанов

Приложение
к решению Карагандинского
областного маслихата
от 25 июня 2026 года № 412

Программа реновации жилищного фонда в Карагандинской области

Глава 1. Паспорт Программы

Наименование Программы	Программа реновации жилищного фонда в Карагандинской области
Основания для разработки	Строительный Кодекс Республики Казахстан, Закон Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", постановление Правительства Республики Казахстан "Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы" от 23 сентября 2022 года №736
Государственный орган, ответственный за разработку Программы	Государственное учреждение "Управление строительства, архитектуры и градостроительства Карагандинской области"
Цель Программы	Обеспечение поэтапного обновления жилищного фонда с созданием комфортной, безопасной и устойчивой городской среды. Программа предусматривает комплекс мероприятий, направленных на обновление среды проживания, улучшение качества населенных пунктов и условий проживания граждан, создание благоприятных жилищных условий, недопущение роста аварийного жилищного фонда, сохранение и адаптация

	объектов историко-культурного наследия, повышение функциональной, санитарной, энергетической и архитектурной эффективности застроенных территорий, а также формирование жилых территорий с развитой социальной, инженерной и транспортной
Задачи Программы	1. Решение вопроса сноса аварийного жилья, улучшение жилищных условий граждан. 2. Привлечение частных застройщиков для освоения территории реновации. 3. Определение приоритетных строительных территорий, этапов сноса аварийного жилья и мероприятий по реновации.

Глава 2. Введение

Программа реновации жилищного фонда Карагандинской области (далее-Программа) разработана в соответствии со Строительным кодексом Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", постановлением Правительства Республики Казахстан "Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы" от 23 сентября 2022 года №736.

Программа разработана с соблюдением принципов законности, социальной справедливости, защиты прав и законных интересов собственников и жителей, прозрачности процедур и добровольности переселения.

В условиях устойчивого роста городского населения, стремительной урбанизации и износа значительной части жилищного фонда в Карагандинской области возникает необходимость комплексного обновления застроенных территорий. Значительная часть многоквартирных жилых домов, построенных в советский период, не соответствует современным требованиям безопасности, энергоэффективности и комфорту проживания, что определяет актуальность внедрения Программы.

Процессы реновации регулируются государством с участием местных исполнительных органов, частных инвесторов и населения.

Реализация Программы включает в себя снос ветхого и аварийного жилья, строительство новых жилых домов, модернизацию инженерных сетей, а также формирование комфортной среды с учетом социальных и экологических требований.

Таким образом, внедрение Программы реновации в Карагандинской области является стратегически важным направлением жилищной политики, направленным на обновление жилищного фонда, повышение инвестиционной привлекательности территорий и создание благоприятных условий жизни для населения в долгосрочной перспективе.

1. В Программе используются следующие понятия и определения:

1) реновация городской территории – преобразование городских пространств и территорий с формированием качественной комфортной городской среды, с обеспечением территории социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, благоустройством, озеленением и рекреационными зонами;

2) реновация здания (жилого дома) – процесс замены неподлежащего сохранению либо нерационального для восстановления здания (жилого дома) путем сноса, с целью устранения его морального и физического износа. Реновация здания проводится после определения несоответствия эксплуатационных качеств (проведение технического обследования), нормативных сроков эксплуатации и получения согласия жильцов на реновацию. Процесс реновации жилья – это процесс замещения зданий, отслуживших свой срок новыми, возведенными с учетом современных требований;

3) техническое заключение по обследованию здания – экспертное заключение, составленное в соответствии с нормами и положениями законодательства Республики Казахстан, по форме, предусмотренной строительными правилами Республики Казахстан СП РК 1.04-101-2012 "Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений", о состоянии несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем здания, подготовленное физическими и/или юридическими лицами, имеющими соответствующее разрешение для осуществления вышеуказанной деятельности";

4) оценка технического состояния - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций, зданий и сооружений в целом и их энергоэффективности на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом;

5) срок службы - продолжительность нормальной эксплуатации строительного объекта до состояния, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима или нецелесообразна;

6) техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений - вид экспертных (изыскательских) работ, в результате которых, определяется фактическое состояние зданий и сооружений и их элементов, надежность и устойчивость, возможность дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений, получение количественной оценки фактических показателей качества конструкций с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ капитального ремонта, модернизации или реконструкции на объекте, а также изменения функционального назначения;

7) снос – полное или частичное устранение (демонтаж), ликвидация здания или сооружения, обусловленные рядом причин или физическим и моральным износом объекта;

8) ветхое состояние здания, жилого дома (объекта) – состояние, при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным, техническим нормам и требованиям, без опасности их обрушения и, соответственно, не представляет опасности для жизни жильцов, а оценка технического состояния такого объекта, соответствует физическому износу в пределах 60-80%;

9) физический износ здания, жилого дома (объекта) – степень утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и других) в результате воздействия природных, климатических и иных факторов;

10) аварийное здание, жилой дом (объект) – здание (объект), в котором основные несущие конструкции (фундаменты, колонны, несущие стены, балки, перекрытия) утратили несущую способность, и дальнейшая эксплуатация которого, представляет опасность для жизни проживающих (пребывающих) в нем людей, признанное не подлежащим восстановлению в соответствии с заключением компании (юридическое лицо), аккредитованной на осуществление технического надзора и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений;

11) объект реновации – существующее на территории, подлежащей реновации, отдельно стоящее жилое/нежилое здание, дом или сооружение, а также транспортные и инженерные коммуникации;

12) администратор – государственное учреждение, наделенное соответствующими государственными функциями;

13) уполномоченная организация – организация (учреждение), выполняющая функции реновации, а также осуществляющее содействие субъектам, участвующим в процессе реновации;

14) уполномоченный орган – центральный исполнительный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства, осуществляющий руководство, а также в пределах своей компетенции межотраслевую координацию в сфере строительства. Формирование и финансирование проектов за счет средств республиканского бюджета осуществляется через уполномоченный орган;

15) жилой переселенческий фонд - совокупность всех жилых помещений, принадлежащих уполномоченной организации и/или инвестору (застройщику), в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан, предназначенных для переселения собственников жилья подлежащего реновации;

16) предпроектное исследование - комплекс мероприятий по сбору, анализу и оценке данных об участке реновации с выработкой рекомендаций по организации застройки, ее характеру, зонированию и функциональному наполнению участка реновации, транспортно-пешеходным связям, общественным пространствам и иным аспектам;

17) территория реновации - территория жилой застройки, согласно градостроительному проекту, со всеми зданиями, находящимися в ее пределах;

18) проект реновации - проектно-изыскательские работы, проводимые на территории реновации и выполняемые в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

19) "зеленое" здание – для целей реализации Программы под зеленым зданием подразумевается здание, имеющее сертификат "ӨМІР" любого уровня;

20) "зеленые" технологии – совокупность методов, процессов, материалов, изделий, используемых при осуществлении Проекта, нацеленных на минимизацию негативного воздействия Проекта на здоровье людей, окружающую среду и повышение экономической отдачи Проекта в долгосрочной перспективе.

Глава 3. Анализ текущей ситуации

На территории Карагандинской области насчитывается всего 6922 многоквартирных жилых домов, из которых 45 признаны аварийными и предаварийными, а 104 – ветхими.

№	Наименование района	Количество МЖД	Аварийные	Предаварийные	Ветхие
1	г. Караганда	2882	0	0	10
2	г. Темиртау	1189	4	0	2
3	г. Шахтинск	524	0	0	0
4	г. Балхаш	610	7	2	40
5	г. Приозерск	80	1	8	0
6	г. Сарань	406	1	0	0
7	Абайский район	485	1	0	0
8	Актогайский район	56	2	0	0
9	Бухар-Жырауский район	211	2	0	15
10	Каркаралинский район	115	14	2	5
11	Нуринский район	28	0	0	0
12	Осакаровский район	170	0	0	5
13	Шетский район	166	0	0	27
	ВСЕГО по области	6922	33	12	104

В концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы (Постановление Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736) утверждены компетенции местных исполнительных органов (далее – МИО) по

принятию программ модернизации жилищного фонда "старые кварталы", а также возможности местных бюджетов и регионов, включая порядок и условия выплаты компенсаций собственникам жилья в многоквартирных жилых домах определены механизм и критерии их реализации с учетом инвестиционного климата.

Для обеспечения системной реализации задания в 2025 году акимат Карагандинской области повторно утвердил Дорожную карту по обеспечению аварийных и ветхих собственников жилья новым жильем до 2029 года путем сноса аварийных и ветхих МЖД.

Согласно утвержденной Дорожной карты, количество аварийных многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу, планируется по годам следующим образом:

2026 год – г. Балхаш, 1 дом;

2027 год – г. Балхаш, 1 дом;

2028 год – п. Карагайлы, 1 дом;

2029 год – п. Карагайлы, 1 дом.

В 2025 году 9 собственников аварийных домов (г. Балхаш, ул. Ленина, дом 90, ул. Балхашская, 24) обеспечены новым жильем.

Глава 4. Цели, задачи, показатели и механизмы реализации Программы

Параграф 1. Цели, задачи и принципы реализации Программы

Под реновацией понимается комплексная застройка исторически сложившихся и утративших привлекательность частей города и районных центров, а также точечный снос аварийных жилых домов в соответствии с проектами детальной планировки, утвержденными МИО.

Реновация городских и районных территорий – это программа комплексной реконструкции и обновления жилых районов, включающая снос зданий и модернизацию инженерных сетей.

В проект сноса включаются:

ветхие и аварийные жилые дома;

индивидуальные жилые дома;

дачные участки;

гаражные кооперативы.

В модернизацию инженерных сетей включаются:

газификация;

водоснабжение;

теплоснабжение;

электроснабжение;

канализация.

Цель Программы – снижение морального и физического износа объектов реновации, ликвидация аварийного (ветхого) жилищного фонда. Реализация Программы будет способствовать улучшению показателей обеспеченности граждан жильем и устойчивому развитию территории с учетом экономических, социальных и иных общественных интересов, формированию благоприятной среды для проживания и благоустройству территории, а также созданию нового, современного облика городов и районов Карагандинской области.

Задачи Программы:

- 1) улучшение жилищных условий граждан путем реновации аварийного (ветхого) жилищного фонда с учетом степени износа на территории населенных пунктов Карагандинской области;
- 2) строительство энергоэффективных многоквартирных жилых домов и снижение расходов на их эксплуатацию;
- 3) привлечение частных застройщиков для освоения территорий реновации, развитие механизмов привлечения внебюджетных средств в строительство;
- 4) создание благоприятных условий для привлечения инвесторов посредством формирования стартовых площадок;
- 5) координация работ по комплексной застройке земельных участков на территориях, подлежащих реновации;
- 6) формирование благоприятного инвестиционного климата в сфере жилищного строительства и территориального развития.

Показатели результатов реализации Программы:

- 1) снос аварийного (ветхого) жилищного фонда;
- 2) строительство новых многоквартирных жилых домов на месте сноса аварийных (ветхих) домов;
- 3) улучшение архитектурного облика города;
- 4) модернизация и развитие инженерных сетей и коммуникаций;
- 5) повышение экологического уровня районов за счет благоустройства и озеленения территорий объектов реновации;
- 6) увеличение количества рабочих мест и рост объема налоговых поступлений.

Реализация Программы осуществляется на основе проектов реновации территорий городских и районных центров, разрабатываемых местными исполнительными органами. В данных проектах уточняются границы районов реновации с перечнем объектов, подлежащих реновации жилища, а также разрабатываются проектные предложения по размещению жилых, социально-культурных и коммерческих объектов в соответствии с Генеральными планами и проектами детальной планировки по каждому району реновации. Указанные проекты размещаются на интернет-ресурсе МИО по вопросам архитектуры и градостроительства.

Параграф 2. Механизмы реализации Программы реновации жилища

Реализация Программы осуществляется с использованием следующих механизмов:

2. Механизм реализации проектов реновации с привлечением инвестора и (или) через уполномоченную организацию, определяемую местным исполнительным органом;

3. Механизм реализации проектов реновации с применением гарантии Единого оператора жилищного строительства (далее — Единый оператор) в соответствии с Законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее — Закон).

МИО независимо от выбранного механизма обеспечивает:

1) определение зон реновации в соответствии с утвержденной градостроительной документацией (генеральные планы, проекты детальной планировки);

2) проведение инвентаризации объектов, расположенных в границах зон реновации, включая:

многоквартирные жилые дома;

индивидуальные жилые дома;

нежилые помещения;

земельные участки;

инженерную и транспортную инфраструктуру;

иные объекты недвижимого имущества, элементы благоустройства и инфраструктуры с обеспечением их идентификации, технического и кадастрового учета, определения количественных и качественных характеристик, установления правового статуса (в том числе прав собственности и иных вещных прав, обременений и ограничений), а также проведения оценки их стоимости и степени износа в целях принятия решений о сносе, реконструкции, модернизации либо сохранении в рамках реализации реновации.

Таким образом, МИО по итогам проведенной инвентаризации формирует и утверждает Акт инвентаризации объектов, подлежащих реновации, содержащий исчерпывающую информацию об объектах, расположенных в границах зоны реновации, включая их идентификационные, технические и кадастровые характеристики, сведения о правообладателях, наличии обременений и ограничений, результаты оценки стоимости и степени физического износа, а также предложения по дальнейшему обращению с каждым объектом (снос, реконструкция, модернизация либо сохранение). Указанный Акт является обязательной основой для формирования перечня объектов реновации и последующей реализации проектов реновации независимо от выбранного механизма;

3) утверждение перечня объектов реновации с указанием технических характеристик, степени износа, правового статуса и иных необходимых сведений;

4) размещение информации об объектах реновации на официальных интернет-ресурсах для обеспечения открытости и привлечения участников;

5) предоставление сформированной информации:

потенциальным инвесторам — при реализации механизма с привлечением инвестора;

застройщикам и уполномоченным компаниям — при реализации механизма с применением гарантии Единого оператора;

6) заключение и/или предоставление:

соглашения — при реализации механизма с привлечением инвестора;

письменного уведомления в адрес Единого оператора о реализации застройщиком и уполномоченной компанией объекта реновации в рамках программы реновации — при реализации механизма с применением гарантии Единого оператора;

7) подведение необходимой инженерной инфраструктуры.

Параграф 3. Механизм реализации проектов реновации с привлечением инвестора и (или) через уполномоченную организацию, определяемую местным исполнительным органом

4. Администратором реализации Программы являются государственные учреждения — отделы строительства городов и районов/отделы жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог городов и районов (далее — Администратор).

МИО определяет уполномоченную организацию (далее — Уполномоченная организация).

МИО обеспечивает содержание Уполномоченной организации, специализирующейся на реновации жилых домов, за счет средств местного бюджета.

5. Финансирование проектов Программы осуществляется за счет средств местного бюджета, привлечения частных инвестиций, в том числе через механизмы государственно-частного партнерства, займов финансовых институтов, средств субъектов квазигосударственного сектора, включая государственные ценные бумаги, а также доходов от реализации жилых и нежилых помещений в ходе реализации проекта.

6. Перечень объектов, подлежащих реновации, определяется Администратором с учетом степени износа строительных конструкций жилищного фонда, их соответствия эксплуатационным требованиям, а также мнения собственников жилых помещений на основании заключения экспертной организации. Координацию реализации проектов Программы осуществляет Администратор.

7. Для включения в Программу собственники индивидуальных жилых домов, находящихся в аварийном (ветхом) состоянии, обращаются к Администратору с соблюдением порядка, установленного законодательством Республики Казахстан в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

8. Для проведения технических обследований с указанием степени износа жилых домов и определения оснований для признания жилья аварийным привлекаются специализированные организации.

9. До принятия решения о финансировании проекта собственники квартир и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме на общем собрании принимают решение о проведении работ по реализации инвестиционного проекта реновации.

Собрание созывается по инициативе Администратора, частного инвестора или Уполномоченной организации.

10. Собрание правомочно при участии не менее двух третей от общего числа собственников квартир и нежилых помещений. Решение считается принятым, если за него проголосовали не менее двух третей присутствующих собственников.

Если ранее объявленное собрание не состоялось из-за отсутствия кворума, проводится письменный опрос. Решение о проведении и сроках письменного опроса принимается собственниками квартир и нежилых помещений.

Собственники вправе определить инициативную группу для организации собрания посредством письменного опроса.

При отсутствии 100% согласия собственников квартир и нежилых помещений на участие в Программе и взаимодействие с потенциальным инвестором реализация инвестиционного проекта прекращается.

До принятия решения о включении объекта (здания, помещения, жилого дома) в Программу, Администратор совместно с Уполномоченной организацией собирает и анализирует информацию по каждому объекту с учетом экономической целесообразности, особенностей и рисков конкретного участка.

11. Структурные подразделения МИО, территориальные подразделения центральных государственных органов и филиал некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по Карагандинской области (далее — Государственная корпорация) принимают необходимые меры по реализации проектов Программы и по запросам Администратора или Уполномоченной организации в установленные законами Республики Казахстан сроки предоставляют необходимую информацию, в том числе:

1) отделы архитектуры и градостроительства, земельных отношений города и районов — эскизный проект планируемого жилого дома, разработанный и согласованный с инвестором;

2) отдел земельных отношений города и районов — выписку из земельного кадастра с указанием смежных земельных участков, необходимых для благоустройства ;

3) территориальное подразделение уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами — выписку из земельного кадастра с указанием смежных земельных участков, необходимых для благоустройства;

4) по обращению соответствующей организации — выделение земельных участков объектов кондоминиума в рамках Программы в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан;

5) Государственная корпорация — информацию о технических характеристиках многоквартирного жилого дома (общая площадь дома, квартир и земельного участка, количество собственников, сведения об обременениях);

6) субъекты естественных монополий — технические условия на подключение коммуникаций и информацию о действующей инфраструктуре и возможностях увеличения мощностей и точек подключения к системам водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и водоотведения;

7) все ответственные подразделения и аппараты акимов — оказание содействия в приоритетном порядке при оформлении разрешительной документации в рамках действующего законодательства.

12. После сбора необходимой информации Администратор и/или Уполномоченная организация подготавливают информационный документ (досье) по объектам реновации.

Досье размещается в открытом доступе на официальном интернет-ресурсе акимата города или района.

В целях привлечения потенциальных инвесторов размещенная информация регулярно публикуется в средствах массовой информации.

13. Инвестор вправе дополнительно запросить в письменной форме необходимую информацию по объекту.

14. Привлечение частных инвестиций является приоритетной задачей Администратора, Уполномоченной организации и иных исполнительных органов.

15. В случае выражения заинтересованности инвестор подает Администратору или Уполномоченной организации заявку на заключение меморандума (соглашения) о сотрудничестве.

16. Меморандум (соглашение) о сотрудничестве включает детальный план действий по реновации объекта с указанием необходимых мероприятий, согласованный со всеми ответственными исполнительными органами.

17. После заключения меморандума (соглашения) о сотрудничестве в течении 15 (пятнадцати) календарных дней Администратор совместно с Уполномоченной организацией и представителями инвестора организует общее собрание собственников квартир и нежилых помещений аварийного (ветхого) жилого дома для ознакомления с условиями, предложенными инвестором. При этом собрание правомочно принимать решения при участии не менее двух третей от общего числа собственников квартир и нежилых помещений.

18. После выполнения всех обязательств, предусмотренных меморандумом (соглашением) о сотрудничестве, и получения 100% одобрения собственников квартир

и нежилых помещений на участие в Программе Уполномоченная организация заключает с инвестором договор о совместной деятельности по реализации проекта (далее — Договор).

19. Обязанности сторон по реализации Программы

Уполномоченная организация:

- 1) предоставляет информацию об объектах реновации;
- 2) участвует в разъяснительных собраниях, проводимых с собственниками объектов реновации;
- 3) сопровождает инвестора при взаимодействии с МИО;
- 4) содействует получению технических условий и разработке проектно-сметной документации;
- 5) оказывает содействие в получении технических условий для прокладки инженерных коммуникаций, подключения инфраструктуры и увеличения необходимых мощностей для реализации проекта;
- 6) при необходимости участвует в проекте путем его финансирования, а также предоставления активов в качестве жилищного фонда для переселения.

Инвестор:

- 1) представляет график организации и выполнения работ по строительству жилых домов, а также по переселению жителей из аварийных (ветхих) домов в строящиеся дома;
- 2) совместно с Администратором и Уполномоченной организацией проводит работу с жителями аварийных (ветхих) домов, в том числе: информирование, проведение собраний, организацию переселения, определение этажности и конкретных квартир, согласование сроков заселения;
- 3) осуществляет снос аварийных (ветхих) домов, подлежащих реновации;
- 4) разрабатывает и согласовывает эскизный проект планируемого жилого дома;
- 5) на период строительства за свой счет предоставляет временную квартиру либо ежемесячную денежную компенсацию за аренду временного жилья до завершения строительства;
- 6) в соответствии с графиком реализации Программы, предусмотренным Договором, осуществляет строительство жилых домов и прилегающих территорий и вводит их в эксплуатацию;
- 7) после ввода жилых домов в эксплуатацию на основании представленных документов обеспечивает подписание с каждым собственником нотариально удостоверенного договора обмена и оформления права собственности;
- 8) осуществляет обмен квартир и нежилых помещений на равноценные по площади, но не менее чем на однокомнатные квартиры, и обеспечивает переселение;

9) разрабатывает проектно-сметную документацию на подъездные автомобильные дороги к вновь строящимся жилым домам и осуществляет строительство в соответствии со схемой застройки;

10) разрабатывает проектно-сметную документацию по инженерной инфраструктуре вновь строящихся жилых домов и реализует ее в соответствии с этапами строительства;

11) разрабатывает проекты детальной планировки территории реновации без принудительного изъятия земельных участков домов, расположенных в границах территории реновации.

20. На основании заключенного Договора Уполномоченная организация совместно с инвестором заключает с каждым собственником квартиры и нежилого помещения трехстороннее соглашение, в котором закрепляются обязательства и гарантии инвестора по предоставлению нового жилого помещения и временного жилья на период строительства.

21. В рамках реализации механизма сноса аварийных жилых домов и переселения граждан, МИО осуществляет следующие мероприятия:

1) при необходимости выделяет земельные участки в районах реновации для проектирования и строительства жилых комплексов;

2) обеспечивает строительство инженерных сетей к жилым домам, вводимым в эксплуатацию Уполномоченной организацией, а также выполнение работ по благоустройству территории;

3) вправе совместно с уполномоченной организацией осуществлять строительство жилых домов на площадках снесенных аварийных жилых домов.

При этом снос аварийных жилых домов осуществляется местным исполнительным органом.

22. Администратор проводит с собственниками квартир и нежилых помещений работу, включающую информирование, проведение собраний, организацию переселения и согласование сроков заселения.

23. МИО в рамках реализации проектов Программы вправе осуществлять строительство малогабаритного жилья и жилых домов комфортности I–IV класса, включая коммерческие помещения и паркинги, с последующей реализацией указанных объектов на рынке в целях обеспечения финансовой устойчивости Программы и проведения реновации устаревшего жилищного фонда.

24. В целях эффективной реализации проектов Программы при невозможности строительства на соответствующем земельном участке МИО вправе организовать обмен земельных участков снесенных домов на жилые помещения в новых многоквартирных домах.

25. Стоимость строительства общей площади жилого дома определяется на основании положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации.

Цена реализации 1 (одного) квадратного метра общей площади жилого дома определяется с учетом уровня комфортности строящегося жилья и сложившейся конъюнктуры рынка недвижимости на момент реализации, но не может быть ниже себестоимости строительства.

26. При привлечении средств внутреннего и международного финансовых рынков дочерняя организация Акционерное общество "Национальный инвестиционный холдинг "Байтерек" (далее — АО "НИХ "Байтерек") вправе участвовать совместно с Администратором в реализации проектов Программы в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

27. Государственные ценные бумаги, выпущенные акиматом, приобретает единый оператор жилищного строительства — Акционерное общество "Казахстанская жилищная компания" (далее — единый оператор) в соответствии с решениями Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан, с правом смешивания с привлеченными рыночными средствами.

28. Объекты реновации, включенные в Программу, предоставляются собственникам жилых помещений в виде новых квартир, сопоставимых по общей площади ранее занимаемого жилья, но не менее чем однокомнатных квартир, с соблюдением требований законодательства Республики Казахстан.

29. В случае согласия собственника нежилого помещения, передаваемая собственность может быть заменена на нежилые помещения в строящихся объектах, сопоставимые по площади

30. Жилые и нежилые помещения должны соответствовать следующим требованиям:

1) соответствовать строительным нормам, установленным законодательством Республики Казахстан, а также требованиям, закрепленным нормативными правовыми актами, и иметь улучшенную отделку;

2) создавать комфортную среду в многоквартирных домах, а также внутри квартир, с учетом потребностей лиц с инвалидностью, семей с детьми-инвалидами или их воспитанием, пожилых граждан, а также групп граждан с тяжелыми формами хронических заболеваний, включенных в перечень, утвержденный центральным исполнительным органом здравоохранения.

31. Жителям аварийных (ветхих) многоквартирных домов разрешается переселение в новые квартиры с большим количеством комнат по сравнению с их прежними аварийными (ветхими) квартирами при условии компенсации разницы в стоимости (доплаты), с целью улучшения их жилищных условий.

32. Для строительства новых многоквартирных жилых домов территория сноса аварийного (ветхого) многоквартирного жилого дома должна быть обеспечена объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с проектом детальной планировки земельного участка, нормативами

градостроительного проектирования и иными требованиями, установленными законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

33. В процессе реализации Программы создается комфортная среда для проживания граждан, включая установление дополнительных требований к благоустройству территории, формирование улично-дорожной сети, парковочных мест, тротуаров в зоне фасадов, организацию внутридворовых и квартальных зеленых зон, с обеспечением соответствия нормам законодательства Республики Казахстан в области архитектуры, градостроительства и строительства.

34. Собственникам жилых помещений, включенных в Программу, на период строительства предоставляется временное жилье за счет средств инвестора либо выплачивается ежемесячная денежная компенсация за аренду временного жилья до завершения строительства в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

35. Для достижения целей Программы Уполномоченная организация может обменивать принадлежащие ей квартиры на квартиры, включенные в объекты реновации, с соблюдением требований данной Программы.

36. Уполномоченная организация предоставляет владельцам жилья в объекте реновации квартиры с чистовой отделкой, равные по площади квартирам на объекте реновации.

Если на балансе Уполномоченной организации отсутствуют квартиры с равной площадью и чистовой отделкой, она может предложить владельцу квартиру большей площади для обмена при условии компенсации разницы в площади (доплаты).

Обмен осуществляется по балансовой стоимости квартиры, находящейся на балансе Уполномоченной организации.

37. Распределение квартир производится на основании данных об объекте реновации и списка квартир на балансе Уполномоченной организации, предоставленного этой организацией.

Параграф 4. Механизм реализации проектов реновации с применением гарантии Единого оператора жилищного строительства

38. Реализация проектов реновации с применением гарантии Единого оператора (акционерное общество "Казахстанская Жилищная Компания") осуществляется в соответствии с Законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон).

39. В рамках механизма, МИО в соответствии настоящей Программой осуществляет следующие мероприятия:

предоставляет застройщику и (или) уполномоченной компании сформированную по итогам проведенной инвентаризации информацию об объектах, расположенных в

границах зоны реновации либо ее части, предназначенной для реализации проекта реновации;

направляет Единому оператору письменное уведомление о реализации проекта реновации застройщиком и (или) уполномоченной компанией с указанием реквизитов решения МИО об утверждении перечня объектов реновации, в состав которого входит соответствующий объект.

40. В целях повышения инвестиционной привлекательности проектов реновации МИО обеспечивает территории реновации магистральной инженерной инфраструктурой (теплоснабжение, электро-, водоснабжение, бытовая и ливневая канализация), а также автомобильными дорогами и подъездными путями.

41. Застройщик и (или) уполномоченная компания на основании документов, полученных от МИО, а также иных документов, предусмотренных порядком, утвержденным уполномоченным органом, направляют через информационную систему Единого оператора заявку на получение гарантии по проекту реновации.

42. Единый оператор по результатам рассмотрения заявки в порядке, утвержденном уполномоченным органом, заключает:

договор о реновации в рамках гарантии (далее – Договор о реновации);

договор о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации (далее – Договор о предоставлении гарантии), который заключается путем присоединения после его подписания застройщиком, уполномоченной компанией и всеми собственниками объекта реновации и (или) объектов недвижимого имущества, входящих в его состав.

43. С момента заключения Договора о реновации реализация проекта осуществляется исключительно застройщиком и уполномоченной компанией, являющимися сторонами указанного договора. МИО не допускает участие иных застройщиков и (или) уполномоченных компаний в реализации соответствующего проекта, за исключением случаев расторжения Договора о реновации и (или) прекращения его действия по уведомлению Единого оператора.

44. С момента заключения Договора о реновации застройщик и уполномоченная компания в течение трех месяцев обязаны:

организовать взаимодействие с собственниками объектов недвижимости, входящих в объект реновации, с обеспечением их прав и законных интересов;

провести информационно-разъяснительную работу, включая разъяснение характеристик проекта, условий предоставления долей и правовых последствий участия в реновации;

обеспечить подписание всеми собственниками электронного соглашения о реализации проекта реновации по форме, утверждаемой Единым оператором;

обеспечить подписание всеми собственниками электронного договора о предоставлении гарантии по типовой форме, утвержденной уполномоченным органом, посредством жилищного портала Единого оператора;

обеспечить внесение сведений обо всех собственниках в информационную систему "Казреестр";

обеспечить подписание собственниками, изъявившими намерение получить долю в многоквартирном жилом доме, электронных договоров долевого участия.

45. В рамках реализации проекта реновации застройщик и уполномоченная компания обеспечивают предоставление собственникам объектов недвижимости долей в проекте по принципу равнозначности возмещения по комнатности, при этом жилая площадь предоставляемой доли не может быть меньше жилой площади передаваемого объекта.

46. Доли, предоставляемые по договорам долевого участия в рамках реновации, должны соответствовать требованиям строительных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарных, технических и иных обязательных норм.

47. Уполномоченная компания обязана обеспечить собственникам объектов реновации и (или) входящих в их состав объектов недвижимости предоставление временного жилья либо выплату компенсации, включая возмещение расходов на аренду жилья, в порядке, установленном законодательством и внутренними документами Единого оператора.

48. Застройщик и (или) уполномоченная компания вправе осуществлять выкуп объекта реновации и (или) входящих в его состав объектов недвижимого имущества у их собственников в порядке, установленном гражданским законодательством Республики Казахстан, с соблюдением прав и законных интересов таких собственников и в целях реализации проекта реновации.

49. В целях обеспечения реализации проекта реновации МИО оказывает содействие застройщику и уполномоченной компании, в том числе в части организации взаимодействия и проведения переговоров с собственниками объектов недвижимости.

50. После подписания Договора о предоставлении гарантии уполномоченная компания обеспечивает:

оформление прав на объект реновации и (или) объекты недвижимости, входящие в его состав, с регистрацией залога в пользу Единого оператора;

переселение жителей ветхого и (или) аварийного жилья;

снос объекта реновации;

оформление прав на земельные участки, предназначенные для строительства;

разработку проектно-сметной документации и получение положительного заключения вневедомственной экспертизы;

строительство многоквартирного жилого дома;

передачу квартир и иных объектов недвижимости дольщикам, включая собственников, участвующих в реновации.

51. Собственник объекта реновации и (или) входящего в его состав объекта недвижимости обязан принять соответствующую долю и подписать договор о передаче доли с уполномоченной компанией в течение тридцати календарных дней со дня получения уведомления о необходимости его подписания.

52. Договор о предоставлении гарантии является основанием для привлечения средств участников долевого строительства и не требует получения дополнительного разрешения МИО на привлечение таких средств.

53. В течение срока действия Договора о реновации Единый оператор не вправе заключать договоры о реновации в отношении одного и того же объекта с иными застройщиками и (или) уполномоченными компаниями.

Прочие условия реализации проекта реновации определяются соглашением сторон в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

54. В рамках Договора о предоставлении гарантии Единый оператор несет обязательства, предусмотренные Законом, включая обеспечение завершения строительства и передачи квартир дольщикам при наступлении гарантийного случая.

55. В случае наступления гарантийного случая обязательства по предоставлению временного жилья и (или) выплате компенсации собственникам осуществляются в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.